

Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale

TABELLA dei COSTI (Ct)

			mc	€	
Cc	Costo di Costruzione // Ristrutturazione	*	1.015,00	350,00	355.250,00
On	Oneri Concessori		1.015,00	9,24	9.378,60
Oex	Valore delle aree cedute oltre lo standard	\			
St	Spese tecniche del proponente	6%cc			21.315,00
Sg	Spese generali	3%cc			10.657,50
Sf	Oneri finanziari	***			26.250,00
U	Utili del costruttore	15%cc			53.287,50
	Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)			€	476.138,60

TABELLA dei RICAVI (R)

			mq	€	
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso residenziale	**	368,00	2.100,00	772.800,00
	Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)			€	772.800,00

Determinazione del beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

Vm	Valore complessivo di Mercato finale				772.800,00
Ct	Costi di realizzazione				476.139,00
Vaa	Valore dell'area allo stato attuale	****			267.700,00
Bpr	Plus-valenza - Beneficio del Privato			€	28.961,00

€ 28.961,00

Oneri già sostenuti x realizzazione "servizi pubblici" comunali

€ 12.060,00

16.901,00

Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 30-40%)

€ 6.760,00 40%max

€ 5.070,00 30%min

*** oneri finanziari: (importo totale=450000; finanziabile<80%=350000)

50% interessi annui previsti, saggio annuale 5%, periodo 3 anni

importo complessivo finanziabile = costi previsti Cc+On+Oex+St+Sg

350000*50%*5%*3=26250

		mq	€	
****	valore di mercato area	2677	300	803.100,00
	(con edificabilità di circa 1/3)	2677	100	267.700,00
	(indice fondiario attuale=0,2mc/mq)			

* calcolo volumi:

progetto	richiesto	0,6mc/mq	1550	(2677*0,6=1606mc)
attuale	possibile	0,2mc/mq	535	
differenza	calcolata	0,4mc/mq	1015	mc

** calcolo superfici utili:

progetto	richiesto	0,6mc/mq	552	(552,24*66,66%=368,12)
attuale	possibile	0,2mc/mq		
differenza	calcolata	0,4mc/mq	368	mq (corrisponde al 66%)